

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 80: Bnr 11**
Kommune: **0829 KVITSEID KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligeiendom**
Adresse: **Brunkebergvegen 878 A, 3850 KVITSEID**



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Enebolig:	48 m ²	48 m ²
Låve med annekssdel: M.fl.	59 m ²	0 m ²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 250 000

LÅNEVERDI:

KR. 200 000

Utskriftsdato: 19.01.2017 Oppdrag nr: 324
Dato befaring: 11.01.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

HR Takst Halvard Røv
3895 EDLAND
Telefon: 95 84 80 33
Organisasjonsnr: 972 410 799

Sertifisert takstmann:

Halvard Røv
Telefon: 958 48 033
E-post: halroev@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er vurdert som den høyest pris man kan påregne at flere interesser er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takst beskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregningene av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. Det er viktig at eiendommen ved salg blir undersøkt for overtakelse. (Lov om avhending av fast eiendom § 3-10). Takstmannen bes kontaktes om det er ting i rapporten som eier/rekvirent eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	250 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	200 000

Markedsvurdering
Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet, størrelse, standard/tilstand og beliggenhet er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi for langsiktig belåning.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Inge M Evja
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.01.2017. - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligeiendom
Hjemmelsovergang:	2001 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 275 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger usjenert til i skogsterreng.
Bebyggelsen:	Eiendommen består av bolig, ett lite stabbur og en låve med annekseid i. Alle bygg er eldre.
Standard:	Eldre enklere standard. Eiendommen bør ses på som ett oppussingsobjekt.
Om tomten:	Tomten er skrånende
Konsesjonsplikt:	Det er boplikt i Kviteseid kommune
Adkomstvei:	Avkjørsel fra E134 med bratt vei ned til tomt ca. 50-60 meter lang. veien er såpass bratt at det ikke lar seg kjøre ned på vinteren ved ising. Det er en liten plass oppe ved avkjørsel med forholdsvis trang passasje fra E- veien.
Tilknytning vann:	Privat vann
Tilknytning avløp:	Privat avløp
Andre forhold:	Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret. Vedlikeholdskostnader stipuleres til en ca. sum som må forventes av normalt vedlikehold av en slik eiendom og har ikke noe forhold til kostnad med oppgradering/oppussing. Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0829 KVITSEID Gnr: 80 Bnr: 11
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 115,1 m ² Arealkilde: eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Dødsbo etter Arnfinn Birger Kittilsen
Adresse:	Brunkebergvegen 878 A, 3850 Kviteseid

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	11.01.2017				

Andre forhold

Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 1940 Kilde: Anntatt

Anvendelse: Beboelse

Kommentar

Standard:	Eldre enklere standard
Vedlikehold:	Boligen har lagt ny taktekking og takrenner. Ellers har boligen behov for oppgradering.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Kjeller er ikke målbar for arealmåling etter målereglene (Ns 3940)
1. etasje	51	48	48		
Sum bygning:	51	48	48	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Teknisk rom, bod
1. etasje	Vindfang, bad, kjøkken, stue, soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Det er ikke oppgitt når boligen ble oppført, men må etter konstruksjon være eldre. Takstmannen antar ca. 1940. Boligen er fundamentert til støpte murer forblendet med naturstein på utside ved kjellerdel. Del av bolig som har krypkjeller har gråsteinsmur. Denne del har ikke tilgang under bjelkelag pga. lav høyde. Dette var ofte vanlig på bygg fra denne tiden, men er ikke i henhold til dagens krav til utførelse, da det skal være inspeksjonstilgang under bjelkelag. Kjellerdel med tilgang fra dør i mur i skråtomt er ikke målbar for arealmåling ut fra måleregler, men har ett gulv-mål på 4,40 x 4,40 meter. Det er litt under 1,90 meter under himling. Kjellerdel har en enklere eldre dør inn. Gulver er grovstøpte. Vegger er av støpt betong. Himling er med stubbelofts-himling.
Utvendig:	Bolig over kjeller er oppført med vegger av laftet tømmer (ca. 5" tykkelse). Laftet ser bra ut. Saltak-konstruksjon med kaldt-loft er tekket med takstein som er lagt i nyere tid. Renner og nedløp er av stål er sannsynlig montert nytt når taksteinen ble lagt. Vinduer er eldre enkle med varevindu på innside. Hovedinngangsdør er en eldre dør med glass-felt i dørblad. Terrassedør ut fra stue er med stort isolerglass i dørblad. Terrassedør er montert etter byggeår men ser likevel ut til å ha stått i noen år. Veranda ut fra hovedinngangsdør og terrassedør er i trekonstruksjon på ca. 29 kvm. Verandaen var snødekt ved befaring. Pipe er teglsteinspipe. Pipe over tak har presenning rundt pipe ned mot takstein, dette tyder på at det er lekkasje her. Boligen har ikke dagens krav til tetthet og isolasjon.
Innvendig:	Bolig over kjeller. Gulver: Gulvbord i kjøkken, vindfang og bad med trehvit overflate. Malte gulvbord i soverom. Teppegulv i stue, belagt på antatt gulvbord. Vegger: Laftet tømmervegger. En lettvegg mellom vindfang og bad er panelt. Himling: Malt faspanel i alle rom. Det er luke i vindfang til kaldt-loft. Loftet er ikke besiktiget pga. mangel på loftstige. Loftet er kun sett rett opp ved luke fra gulv ved at takstmannen står på ett spann og har løftet opp luke. Her kjennes det på overside at loftet er isolert med sagflis i flat himling. Gulvbjelker antas også isolert med sagflis. Kjøkkeninnredningen er eldre og må anses som utdatert. Badet har installert wc, dusjkabinett og håndvask med speil over. Det er montert ett skap over wc. Badet har ikke dagens krav til utførelse av våtrom. Innerdører 2 stk. er en med speilprofil i dørblad fra kjøkken til soverom og dør inn til bad med glatt dørblad. Dør inn til bad fungerer dårlig. Fra vindfang til kjøkken og kjøkken til stue er det åpninger da dørblad her er fjernet. Vedovn i stue og kjøkken med pusset pipe og brannmur.
Tekniske installasjoner:	I kjeller er trykktank for vann og VV- bereder montert. VV- bereder på 116 liter er ny fra 2003. Det er også installert avløpsrør i plast i kjeller fra nyere tid. Trykktanken er det ikke oppgitt alder på men denne kan være fra når VV- berederen ble montert. Det er el. skap i vindfang med automatsikringer. Boligen har strømforsyning fra luftspennsintak. Strømmen var avslått ved befaring.

Låve med annekسدell

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ikke oppgitt

Anvendelse: Lagring

Kommentar

Standard:	Eldre standard. Anneksdel er det gjort noe arbeid i nyere tid. Dette er imidlertid ikke ferdig og bærer preg av å være med noe amatørmessig utførelse.
Vedlikehold:	Mindre vedlikeholdt

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	68	59		59	Areal av anneksdel beregnes som s-rom da dette ikke er ferdig og brukes som lager.. Areal i oppholdsrom med synlige dragere, er dragere litt under 1,90 meter. Arealet beregnes med at høyde mellom dragere er over 1,90 meter.
Sum bygning:	68	59	0	59	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Gang, lagerrom, oppholdsrom med soveplass 1, sanitærrom, låvedel

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Eldre låve der del av låven er bygd om til ett anneks. Arbeidet med anneksdel er ikke ferdig og arbeid bærer preg av at det ikke er med fagmessig utførelse. Bygget er fundamentert til pilarer av naturstein. Vegger er laftet tømmer der noe av laft er kledd med låvekledning på utside. Del av bygget inn fra låvedør har vegger av stolpekonstruksjon som er kledd på utside. Taket er tekket med eldre bølgeblekkplater. Dør inn til anneksdel er en eldre dør. Vinduer er her med ett isolervindu, resten er eldre enkle vinduer. I anneksdel er gulvet med gulvbord, vegger er laftet tømmer og panel, himlingen er panelt mellom synlige dragere i oppholdsrom med soveplass og panel ellers. Bygget har behov for oppgradering.
Tekniske installasjoner:	Strømmen var avslått ved befaring men det er lagt opp strøm til låve med anneksdel.

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ikke oppgitt

Anvendelse: Lagring

Kommentar

Standard:	Eldre slitt standard
Vedlikehold:	Mindre godt vedlikeholdt

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	16	14		14	
Sum bygning:	16	14	0	14	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Vindfang, lagerrom

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Stabburet er fundamentert il pilarer av naturstein. Vegger er av laftet tømmer i del innenfor vindfang. Vindfang har stolpekonstruksjon som er kledd på utside. I laftet tømmer er det avdekket råte i det ene utvendige hjørnet. Taket er tekket med eldre bølgeblikkplater. Det er lav dør inn til vindfang og lav åpning fra vindfang til rom innenfor. Dette var vanlig på slike bygg. Taket har åpen synlig konstruksjon innvendig. Vegger innvendig er med laft og panel. Gulvet er med teppe på antatt gulvbord.
-------------------	---

Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader	Kr.	6 000
Sum årlige kostnader	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	765 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	315 000
Låve med annekseid		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	578 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi – Låve med annekseid	Kr.	178 000
Stabbur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi – Stabbur	Kr.	10 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	503 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	100 000
Sum tomteverdi:	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	603 000

EDLAND, 19.01.2017

Halvard Røv

Halvard Røv
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 958 48 033

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

